

PLAN 474



# PLANBESKRIVNING DETALJPLAN 474, ÄNDRING AVSEENDE VÅRDÄNDAMÅL INOM SVENSTORP 1:173

Ale kommun, Västra Götalands län

Bilaga till  
Detaljplan för  
HANDEL OCH VERKSAMHETER I SVENSTORP  
Svenstorp 1:3, 1:5, 1:15, 1:16, 1:30 m.fl.  
upprättad 2011-03-17



Beslut  
Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2019-02-21  
Laga kraft 2019-03-23

## Handlingar

Planbeskrivning - Detaljplan 474, ändring vårdändamål (denna handling), 2019-04-04  
Planbeskrivning - Detaljplan för Handel och verksamheter i Svenstorp (plan 474), 2011-03-17  
Plankarta, 2009-03-02, rev. 2019-04-04  
Granskningsutlåtande, 2018-12-05  
Fastighetsförteckning, 2018-09-27

Ändringen gäller tillsammans med underliggande Plan 474 Detaljplan för handel och verksamheter i Svenstorp.

# ÄNDRING I PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för **standardförfarande** enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) 5 kap § 6 och efter följande **preliminära tidplan**:

Vår 2018 Samråd och granskning

Vinter 2018/2019 Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen vinner laga kraft våren 2019 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-05-04 § 56 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att inleda en planläggning för att möjliggöra etablering av en vårdcentral inom fastigheten Svenstorp 1:173. Genomförandetiden för gällande detaljplan 474 går ut först 2021-07-05.

### Syfte

Planeringens syfte är att utreda möjligheten till etablering av en vårdcentral inom fastigheten Svenstorp 1:173.

### Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Älvängen mellan E45 och Göteborgsvägen och är cirka 2,8 hektar stort. Inom området pågår utbyggnad av handel. Avståndet till pendeltågsstationen är cirka 1,2 kilometer.



*Ortofotot visar fastigheten Svenstorp 1:173 som omfattas av ändringen.*

## Planens förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Gällande översiktsplan

Området ligger inom önskad bebyggelseutveckling och område för pågående planering av större verksamhetsområde i Ale ÖP 07. Översiktsplanens intentioner har fastlagts i gällande detaljplan 474 för området. Det saknas uttalat stöd i översiktsplanen för att placera en vårdcentral inom planområdet men planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Arbete med en fördjupning av översiktsplanen för Älvängen, FÖP Älvängen, har påbörjats.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan 474 medger för aktuellt område byggnation av lokaler för kontor och handel. Då området ligger i anslutning till E45 som utgör transportled för farligt gods krävs riskreducerande åtgärder för att möjliggöra byggnationen. Dessa regleras genom följande planbestämmelser:

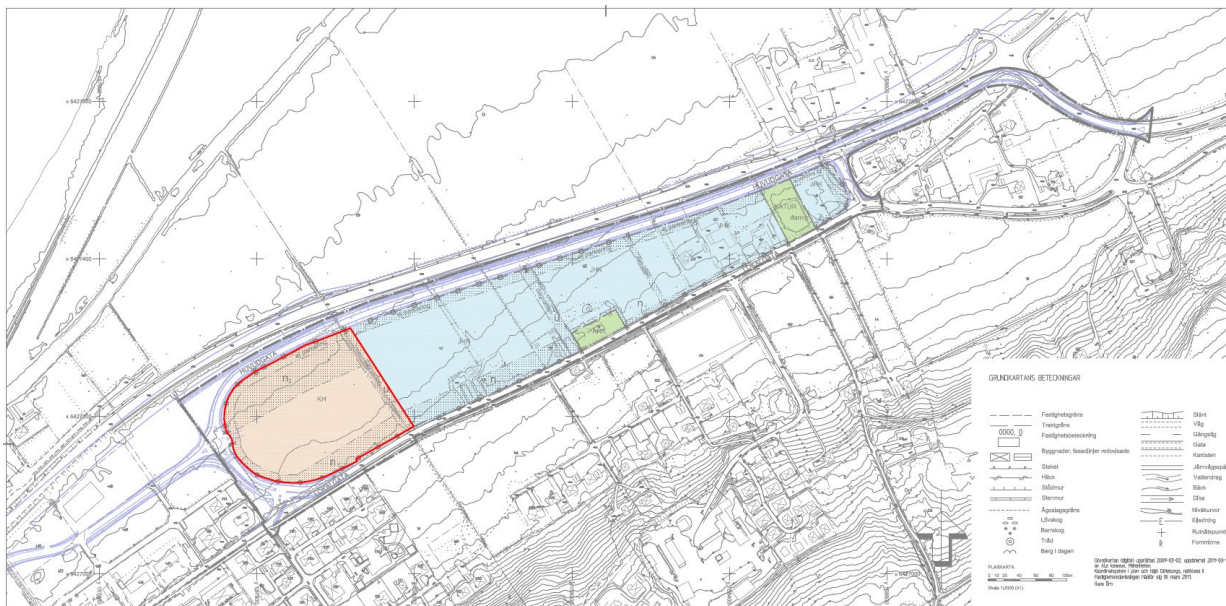
- Byggnader för handel och kontor ska placeras minst 70 meter från E45 (regleras genom punktprickad mark).
- Parkering ska placeras 30 meter från E45.
- Skyddsvall med en minsta höjd av 1 meter ska finnas mellan E45 och huvudgata. Bullerskydd får uppföras på vallen.
- Byggnad som kräver utrymningsväg ska ha utrymningsväg som inte vetter mot E45.
- Tilluftsintag i riktning mot E45 är inte tillåtet.

Med dessa åtgärder har riskbilden bedömts vara acceptabel för de i planen angivna ändamålen.

Detaljplanen föregicks av ett planprogram som godkändes 2006-10-17. Enligt programhandlingen var syftet att skapa förutsättningar för ett nytt handelscentrum samt verksamheter i samband med utbyggnaden av E45 till fyrfältsväg och Norge/Vänernbanan till dubbelspår.

# FÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

## Ändring av PLANKARTAN



Område markerat med röd linje omfattas av ändringen.

## Ändring av PLANBESTÄMMELSER

**Befintliga planbestämmelser** i gällande detaljplan 474 ändras avseende användning av mark och vatten – kvartersmark, inom avgränsat område, markerat med röd linje på karta ovan.

D<sub>1</sub> Vårdcentral, tandläkare

Bestämmelsen gäller för hela det område som är betecknat med användningsbestämmelsen KH i gällande detaljplan 474.

Förslaget innebär att tillåten markanvändning utökas inom användningsområde betecknat med KH (kontor och handel) i gällande detaljplan 474 till att omfatta även D<sub>1</sub> (vårdcentral och tandläkare). Vårdändamålet har preciserats till att endast omfatta vårdcentral och tandläkare för att säkerställa att de personer som vistas i lokalerna kan förväntas vara vakna och ha förutsättningar att sätta sig själva i säkerhet i händelse av olycka knutet till transporter av farligt gods längs E45.

Enligt kommunens *Riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods* ska lokaler för vårdändamål placeras minst 120 meter från E45 och Norge/Vänerbanan i Älvängen. Om riskreducerande åtgärder vidtas kan bebyggelsen eventuellt placeras närmre. Aktuell fastighet ligger cirka 25-190 meter från E45 och planförslaget möjliggör placering av en vårdcentral på 70 meters avstånd från E45. De riskreducerande åtgärder som gällande detaljplan reglerar bedöms vara tillräckliga för att möjliggöra etablering av en vårdcentral enligt förslaget.

Planområdet ligger cirka 1,2 kilometer från pendeltågsstationen i Älvängen. Närmaste busshållplats, Björklövsvägen, ligger 250 meter från planområdet längs med Göteborgsvägen. Hållplatsen trafikeras av linje 431 mellan Älvängen station och Kollanda och linje 421 mellan Älvängen station och Lilla Edet busstation/Trollhättan centralstation. Under dagtid har hållplatsen kvarts- till halvtimmestrafik. Det innebär att det är möjligt att ta sig till vårdcentralen med kollektivtrafik men för många besökare krävs ett byte längs vägen vilket i de flesta fall förlänger restiden. Detta riskerar att göra kollektivtrafiken till ett mindre attraktivt alternativ än bilen.

Behovet av parkeringsplatser, tillfartsvägar och annan infrastruktur bedöms inte öka till följd av förslaget. En etablering av vårdcentral/tandläkare bedöms inte generera mer trafik än de verksamheter som tillåts i gällande detaljplan 474.

En etablering av vårdcentral inom planområdet bedöms inte leda till behov av ytterligare skyddsåtgärder utöver vad som regleras i gällande detaljplan 474. Planeringen bedöms inte heller påverka riksintresset för kommunikation negativt då placeringen bedöms som möjlig ur risk- och säkerhetssynpunkt.

## Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget skapar möjlighet för etablering av en vårdcentral inom ett handelsområde. Att ta området i anspråk för byggnation har redan prövats inom ramen för gällande detaljplan 474. Kommunen bedömer att ett genomförande av tillägget till detaljplanen inom Svenstorp 1:173 för vårdändamål inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900). En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

## Avtal

Planavtal har upprättats mellan ägarna till fastigheten Svenstorp 1:173 och sektor samhällsbyggnad, Ale kommun. Planavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen mellan Ale kommun och planbeställaren vid framtagandet av detaljplanen.

## Genomförandetid

Genomförandetid för gällande detaljplan är ej utgången. Genomförandetiden för detta tillägg får därför samma genomförandetid som gällande detaljplan 474 och går därmed ut 2021-07-05.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Riksintressen

Strax norr om planområdet ligger E45 som är av riksintresse för kommunikation. Mellan planområdet och riksintresset löper en lokalgata som trafikförsörjer handels- och verksamhetsområdet.

## Medverkande tjänstemän

Från Ale kommun har Emely Lundahl (planarkitekt), Maria Sexton (planarkitekt), Katharina Bodén (byggnadsinspektör), Mats Balder (brandinspektör) och Linda Karlsson (mark- och exploateringsingenjör) medverkat.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg  
Alafors 2019-04-04

.....  
Magnus Blombergsson  
Verksamhetschef plan och bygg

.....  
Denisse Predoianu  
Planarkitekt